

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0687/2015
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 105	Datum 13.04.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 28.04.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	06.05.2015	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	07.05.2015	N
Stadtrat	Entscheidung	20.05.2015	Ö

Betreff: Bauleitplanverfahren "W 105" (Aufstellungsbeschluss) Bebauungsplanentwurf "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 20.04.2015 Gez. Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

In der Wormser Straße 151 bis 159 in Mainz-Weisenau befindet sich das Areal der ehemaligen Rheinischen Brauerei. Das Gelände wird derzeit in Teilen als Gewerbefläche und in Teilen zum Wohnen genutzt. Baulich wurden auf dem Areal in den letzten 50 Jahren nahezu keine Veränderungen vorgenommen. Die Anlage, welche sich in Privatbesitz befindet, ist damit noch weitgehend in einem historischen Zustand.

Im Laufe der 1860er Jahre wurde die Rheinische Brauerei von der Innenstadt an einen neuen Standort in der Wormser Straße in Weisenau verlegt. Das Betriebsgelände umfasste damals eine Fläche von ca. 65.000 m². Nachdem die Brauerei zu Beginn des 20. Jahrhunderts erhebliche Absatzprobleme ereilten, musste der Betrieb im Jahr 1912 eingestellt werden.

Die Gebäude der ehemaligen Brauerei wurden in Teilen bereits abgebrochen und das Betriebsgelände anderweitig genutzt. Erhalten sind bis heute einige Gebäude mit schönen Gewölbehallen an der Wormser Straße, die als Gewerberäume genutzt werden. Die Kellerranlagen, welche sich von der Wormser Straße aus in den Hang hinein erstrecken, sind teilweise noch begehbar. Insbesondere die ansteigende Stützwand entlang der Grundstückszufahrt prägt die Erscheinung zur Wormser Straße hin. In einigem Abstand thront ein noch erhaltenes, imposantes Gebäude, welches allseits freigestellt ist und mit seinen mehr als 5 Geschossen den Eingangsbereich in das Brauereiareal dominiert.

Das heute noch erkennbare Areal der ehemaligen Rheinischen Brauerei umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und wird sowohl durch Wohnnutzung als auch durch kleinere Gewerbebetriebe genutzt. In den Gebäuden entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße, sowie am südöstlichen Rand des Brauereigeländes sind Wohnungen untergebracht. Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich auf die Kellergeschosse zur Wormser Straße hin, sowie das Gebäude am nordwestlichen Rand.

Erneuerungen an der Gebäudesubstanz bzw. Ergänzungen im baulichen Bestand wurden nur sehr untergeordnet vorgenommen, so dass sich die Gesamtanlage derzeit in einem untergenutzten, desolaten Zustand darstellt. Instandhaltungen bzw. Erneuerungen sind dringend notwendig, um die bestehende Substanz zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

2. Problemstellung

Aktuell sind für Teile der Gesamtanlage im Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ein Abriss des Gebäudebestandes und die Errichtung neuer Wohngebäude angefragt. Zur Beurteilung einer baulichen Entwicklung in diesem Gebäudeensemble ist eine Gesamtplanung erforderlich, welche eine städtebauliche Zielvorstellung für das Gesamtareal umfasst.

Der Abriss der bestehenden Gebäude und die Errichtung neuer Gebäude in einer abweichenden Form können zu einem Verlust der bisherigen Identifikation als Gesamtanlage führen. Damit ginge der besondere Charakter dieses Standortes auf Dauer verloren.

3. Lösung

Zur Sicherung der städtebaulichen Besonderheit dieses Gebäudeensembles und gleichzeitigen Überlegung welche ergänzenden (Wohn-)Bauten diesem besonderen städtebaulichen Standort gerecht werden, soll der Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" aufgestellt werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, welche konkreten Regelungen getroffen werden müssen, um die städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen. Dies erfordert eine umfassende Aufnahme und Analyse des Gebäudebestandes, was sich nur mit entsprechendem zeitlichem Aufwand erreichen lässt.

Um die weitere Planung zu sichern, soll daher eine Veränderungssperre erlassen werden. Hierzu wird ein separater Beschluss in gleicher Sitzung der Gremien herbeigeführt.

4. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" soll eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal der ehemaligen Brauerei in der Wormser Straße gewährleisten, sowie die städtebaulichen und ortsbildprägenden Eigenheiten bewahren und langfristig sichern. Angestrebt wird dabei die Entwicklung einer Wohnbebauung, um die Lagegunst unmittelbar an der Rheinfront für die Entwicklung eines neuen Wohnquartieres zu nutzen.

Im Bebauungsplan sollen insbesondere die von einer Bebauung frei zu haltenden Grundstücksbereiche bestimmt, sowie Regelungen zur Höhenentwicklung und städtebaulichen Eingliederung einer möglichen Bebauung in die bestehende Gesamtanlage getroffen werden. Darüber hinaus werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung des bisher nur extensiv genutzten Areals definiert, ohne das besondere Erscheinungsbild der Anlage zu gefährden.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Areal der ehemaligen Brauerei zwischen der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 105" wird begrenzt

im Nordosten durch:

- die Wormser Straße,

im Südosten durch:

- die Flurstücke Gemarkung Weisenau, Flur 6, Flst. 89/16, Flst. 89/18, Flst. 89/19,

im Südwesten durch:

- die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße,

im Nordwesten durch:

- die Flurstücke Gemarkung Weisenau, Flur 1, Flst. 273/3 und Flur 6, Flst. 65/12.

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den Geltungsbereich des "W 105" entlang der Wormser Straße als gewerbliche Baufläche, den Bereich entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße hingegen als Wohnbaufläche dar. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Anpassung des Flächennutzungsplans für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich wird und auf welchem Wege diese erfolgen soll. Sofern der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, wäre lediglich eine Berichti-

gung des FNP erforderlich. Andernfalls wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein förmliches Änderungsverfahren erforderlich.

7. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*